

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Магнитогорский государственный технический университет им. Г.И. Носова»

Многопрофильный колледж



**МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ
ДЛЯ ЛАБОРАТОРНЫХ И ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАНЯТИЙ
МЕЖДИСЦИПЛИНАРНОГО КУРСА**

МДК.03.03 Определение стоимости недвижимого имущества

для обучающихся специальности

21.02.19 Землеустройство

Магнитогорск, 2023

ОДОБРЕНО

Предметно-цикловой комиссией
«Строительства и земельно-имущественных
отношений»

Председатель Ю.Н. Заиченко
Протокол № 6 от 25 января 2023 г.

Методической комиссией МпК

Протокол № 4 от 08 февраля 2023 г.

Разработчик:

преподаватель ФГБОУ ВО «МГТУ им. Г.И. Носова» Многопрофильный колледж

Ю.Н. Заиченко

Методические указания по выполнению практических работ разработаны на основе рабочей программы профессионального модуля ПМ 03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного и кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости.

Содержание практических работ ориентировано на подготовку обучающихся к освоению вида деятельности ВД 3 Вспомогательная деятельность в сфере государственного и кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости программы подготовки специалистов среднего звена по специальности 21.02.19 Землеустройство и овладению профессиональными компетенциями.

СОДЕРЖАНИЕ

1 Введение	4
2 Методические указания	5
Практическое занятие 42	5
Практическое занятие 43	8
Практическое занятие 44	20
Практическое занятие 45	28
Практическое занятие 46	31
Практическое занятие 47	33
Практическое занятие 48	36
Практическое занятие 49	41
Практическое занятие 50	46
Практическое занятие 51	49
Практическое занятие 52	52
Практическое занятие 53	55
Практическое занятие 54	57
Практическое занятие 55	61
Практическое занятие 56	63

1 ВВЕДЕНИЕ

Важную часть теоретической и профессиональной практической подготовки обучающихся составляют практические занятия.

Состав и содержание практических занятий направлены на реализацию Федерального государственного образовательного стандарта среднего профессионального образования.

Ведущей дидактической целью практических занятий является формирование профессиональных практических умений (умений выполнять определенные действия, операции, необходимые в последующем в профессиональной деятельности).

В соответствии с рабочей программой профессионального модуля ПМ 03 Вспомогательная деятельность в сфере государственного и кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости, определения кадастровой стоимости предусмотрено проведение практических занятий.

В результате их выполнения, обучающийся должен:

уметь:

У 12 Идентифицировать объекты оценки для определения стоимостей.

У 13 Пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов.

У 14 Использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

У 15 Составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей.

У 16 Отражать состояние и особенности объектов для определения стоимостей при фотографировании.

У 17 Письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Содержание практических занятий ориентировано на подготовку обучающихся к освоению профессионального модуля программы подготовки специалистов среднего звена по специальности и овладению **профессиональными компетенциями:**

ПК 3.5 Проводить вспомогательные работы при определении стоимостей.

ПК 3.6 Проводить осмотр и фотографирование объектов для определения стоимостей.

А также формированию **общих компетенций:**

ОК 1 Выбирать способы решения задач профессиональной деятельности применительно к различным контекстам

ОК 2 Использовать современные средства поиска, анализа и интерпретации информации, и информационные технологии для выполнения задач профессиональной деятельности

ОК 3 Планировать и реализовывать собственное профессиональное и личностное развитие, предпринимательскую деятельность в профессиональной сфере, использовать знания по финансовой грамотности в различных жизненных ситуациях

ОК 4 Эффективно взаимодействовать и работать в коллективе и команде

ОК 5 Осуществлять устную и письменную коммуникацию на государственном языке Российской Федерации с учетом особенностей социального и культурного контекста

ОК 9 Пользоваться профессиональной документацией на государственном и иностранном языках

Практические занятия проводятся в рамках соответствующей темы, после освоения дидактических единиц, которые обеспечивают наличие знаний, необходимых для ее выполнения.

2 МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ

Тема 3.1 Недвижимость как объект оценки

Практическое занятие № 42

Анализ состояния рынка недвижимости района расположения объекта оценки

Цель: формировать умение пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов через анализ состояния рынка недвижимости.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: пользоваться источниками информации, выявлять и отображать ценообразующие факторы объектов для определения стоимостей и их аналогов.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

– Провести исследование предложения на рынке недвижимости в г. Магнитогорске, используя СМИ, по следующим сегментам:

- квартиры;
- индивидуальные дома;
- земельные участки;
- коммерческая недвижимость (торговые помещения).

а) Заполнить таблицы по аналогии с таблицей 1, для четырех районов г. Магнитогорска, рассчитать усредненную стоимость 1м^2 по районам города. Для выборки объектов подбирайте квартиры (количество комнат согласно Вашему объекту оценки), характерного типа для данного района.

б) Рассчитать стоимость 1м^2 массового жилья по городу.

в) Составить аналитическую справку о средней стоимости, стоимости 1м^2 в г. Магнитогорске, средней площади (по сегментам).

Таблица 1 - Предложения однокомнатных квартир Ленинского района

№ п/п	Адрес	Описание	Площадь, м^2	Цена предложения, тыс. руб.	Цена 1м^2 , руб.	Источник информации

Порядок выполнения работы:

Для определения средней стоимости 1м^2 по городу необходимо сегментировать рынок недвижимости по определенным признакам:

- географического фактора (районы города),
- способу совершения сделок (первичный и вторичный),
- стоимости (элитное, массовое) и т.д.

Например: при определении средней стоимости 1м² жилой недвижимости выборку объектов осуществляйте по районам города: Правобережный, Ленинский, Орджоникидзевский (правый берег), Орджоникидзевский (левый берег). На каждый район составляется отдельная таблица.

Подбирайте объекты, которые относятся к массовому жилью (относительно недорогая недвижимость), обратите внимание на количество комнат в объектах выборки.

В аналитической справке необходимо отразить следующие аспекты:

- в каком из районов наиболее высокая (низкая) стоимость 1м² и какие из факторов, влияющих на стоимость данных объектов, можно назвать главными;
- для каких целей можно использовать Вами полученную информацию

Ход работы:

Пример оформления таблицы 1.

Таблица 15 – Предложение двухкомнатных квартир

Адрес	Описание	Общая площадь, м ²	Цена предложения, тыс. руб.	Цена 1м ² , руб.	Источники информации
1. ул. Советской Армии, д.37	Продам просторную 2-комнатную квартиру. Комнаты светлые, отдельные. Теплая, уютная кухня 6 м2. Сделан свежий ремонт. Подъезд чистый, соседи не шумные. Большой тихий двор, удобные парковочные места для вашего авто. Удобная транспортная доступность находится в 2-х минутах от дома. Развитая инфраструктура.	49,3	2830	57403	https://magnitogorsk.domclick.ru/card/sale/flat_1686737994
2. ул. Вокзальная, д. 114/1	Состояние хорошее, сделан косметический ремонт, окна пластик, стены выровнены, полы не скрипят, есть вместительная кладовка, балкон застеклен. С/у кафель, трубы пластик. Хорошая входная дверь. Покажем в удобное для вас время.	48,2	2850	59128	https://magnitogorsk.domclick.ru/card/sale/flat_1686726953

По результатам анализа можно сделать вывод: Средняя площадь представленных объектов – 49,1 м²;

Средняя цена объектов – 2870000 руб.;

Средняя стоимость 1 м² – 58453 руб.

Скриншоты объектов представлены на рисунках: 27– 30.

Форма представления результата:

1. Заполненные таблицы по образцу.
2. Составленная аналитическая справка.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (неоднородная выборка);
- материал изложен четко, рационально, однако в выводах не везде присутствует справедливость и правдивость.
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют выводы по графическим результатам анализа).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.4 Процесс оценки. Подходы и методы оценки. Отчет об оценке

Практическое занятие № 43

Составление общих сведений для отчета об оценке недвижимого имущества

Цель: формировать умение составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей через описание одного элемента: общих сведений для отчета об оценке недвижимого имущества

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Составить общие сведения для отчета об оценке недвижимого имущества, используя вариативную информацию, используемую в дальнейшем для составления итогового документа.

Информацию представить в следующих таблицах (см. ниже Основные факты и выводы, Задание на оценку, Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки, Сведения об оценщике, Сведения об юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком, Сведения о заказчике оценки, Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах).

«Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения» и «оцениваемые права» описать не в табличной форме.

Алгоритм описания общих сведений приведен ниже.

Общие сведения

1.1 Основные факты и выводы

Таблица 1 – Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	
Собственники недвижимости	
Основные выводы	
Наиболее эффективное использование объекта:	
ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	
Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам округленно: - Затратный подход - Сравнительный подход - Доходный подход	
Итоговая величина рыночной стоимости на 14.02.202__ г. округленно:	

1.2 Задание на оценку

Задание на оценку может включать следующую информацию:

- состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;
- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);
- формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
- указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Задание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку

Объект оценки	
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	
Цель оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки	
Вид стоимости	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	
Номер отчета	
Дата оценки	
Срок проведения оценки:	

Правоподтверждающие документны приведены в приложении А

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения

Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

В процессе оценки для определения стоимости может потребоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории: допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

– допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

Ограничения оценки

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки [3].

1.4 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 3 – Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
1	Осмотр, фотографирование Объекта оценки	2	Данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	2	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно.
3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	10	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) Объекта оценки	3	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для НЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка.
5	Применение сравнительного подхода к оценке Объекта	6	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости

	оценки		
6	Определение итоговой Рыночной стоимости Объекта оценки. Отказ от затратного и доходного подхода	2	Аналитический раздел, в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки
7	Оформление и передача Отчета Заказчику	2	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	Итого часов:	27	

1.5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик – юридическое или физическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику). В качестве заказчика могут выступать правительство, государственные органы, учреждения, организации, предприятия, граждане.

Оценщик – лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности.

Таблица 4 – Сведения об оценщике

ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	
Местонахождение оценщика	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Основание для сотрудничества	

Таблица 5 – Сведения об юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	
Юридический адрес	
Почтовый адрес	
ОГРН	
Банковские реквизиты	
Контактные телефоны	

e-mail	
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	

Таблица 6 – Сведения о заказчике оценки

Ф.И.О. заказчика	
Паспортные данные и регистрация по месту жительства собственника	

Документы оценщика приведены в приложении Б.

1.6 Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Таблица 7 – Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества:	
Оцениваемые права:	
Собственник недвижимости	
Вид определяемой стоимости:	
Цель оценки:	
Период проведения оценки:	
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	
Основание для проведения работ:	
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	

1.7 Оцениваемые права

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с целью купли – продажи.

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) [6].

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Порядок выполнения работы:

Работу выполнить в порядке, указанном в образце выполнения (см. «Ход работы»).

Ход работы:**Общие сведения****1.1 Основные факты и выводы**

Таблица 1 – Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Недвижимое имущество – двухкомнатная квартира общей площадью 48,1 кв.м, расположена в жилом доме по адресу: Челябинская обл., г. Магнитогорск, пер. Спартаковский, д.6, корпус № 1, кв.32
Собственники недвижимости	Воронцов Александр Александрович, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 74-74-33/168/2011-256 выдано 06.08.2013 г.
Основные выводы	
Наиболее эффективное использование объекта:	В текущем состоянии оцениваемое жилое помещение используется в качестве жилой квартиры (отделочные работы завершены, сантехническое оборудование и оборудование кухни установлено). Наиболее эффективное использование объекта, е в качестве жилой квартиры.
ПОЛУЧЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	
Результаты расчетов рыночной стоимости по трем подходам округленно: - Затратный подход - Сравнительный подход - Доходный подход	Не применялся 2739282 руб. Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости на 14.02.202_ г. округленно:	2739282 руб.

1.2 Задание на оценку

Задание на оценку может включать следующую информацию:

- состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки;
- необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов;
- сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки);
- формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14 федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200);
- специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема

раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

– указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Здание на оценку представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Задание на оценку

Объект оценки	Недвижимое имущество – двухкомнатная квартира общей площадью 48,1 кв .м расположенной в жилом доме по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пер. Спартаковский, д.6, корпус № 1, кв.32
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Воронцов Александр Александрович, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 74-74-33/168/2011-256 выдано 06.08.2013 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости оцениваемого недвижимого имущества с целью совершения сделки купли – продажи
Предполагаемое использование результатов оценки	Предполагаемое использование результатов оценки – совершение сделки купли – продажи
Вид стоимости	Рыночная: (ФСО № 2 п. 13), Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Соответствующие допущения приведены далее в тексте настоящего Отчета.
Номер отчета	03/202_
Дата оценки	2 февраля 202_ г.
Срок проведения оценки:	с 2 февраля 202_ г. по 14 февраля 202_ г.

Правоподтверждающие документы приведены в приложении А

1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения

Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки

В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.

Допущения, указанные в пункте 4 настоящего федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории: допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;

– допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

Ограничения оценки

В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.

Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.

Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

1.4 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Таблица 3 – Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

№ п/п	Наименование вида работ	Кол-во часов	Примечание
1	Осмотр, фотографирование Объекта оценки	2	Данное время включает в себя время, в течение которого оценщик отсутствует на своем стационарном рабочем месте.
2	Сбор идентификационных характеристик Объекта оценки	2	Заказчик предоставил информацию в полном объеме единовременно.
3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки	10	Анализ рынка, отбор объектов-аналогов, анализ законодательства.
4	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) Объекта оценки	3	Время рассчитывалось исходя из следующего необходимого для НЭИ объема работ: анализ местоположения Объекта оценки, анализ технических характеристик, анализа рынка.
5	Применение сравнительного подхода к оценке Объекта оценки	6	Обработка полученной информации. Расчет рыночной стоимости
6	Определение итоговой Рыночной стоимости Объекта оценки. Отказ от затратного и доходного подхода	2	Аналитический раздел, в ходе которого анализируются все принятые допущения каждого подхода, достоверность и полнота полученной информации. В результате рассчитывается обоснованная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

7	Оформление и передача Отчета Заказчику	2	Данное время включает в себя оформление расчетов в формате MS Word и передача отчета Заказчику
8	Итого часов:	27	

1.5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик – юридическое или физическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу – изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику). В качестве заказчика могут выступать правительство, государственные органы, учреждения, организации, предприятия, граждане.

Оценщик – лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности.

Таблица 4 – Сведения об оценщике

ФИО оценщика исполнителя, работающего на основании трудового договора	Ефремов Александр Анатольевич
Местонахождение оценщика	455000, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Герцена, д. 29
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Елфимов Александр Анатольевич является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (регистрационный №004 от 12.11.2009).
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №240005634 от 22 июня 2015 года
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис: № 123 сроком действия с 23.11.2022г. по 23.11.2023 г. в ПАО «Энергогарант» на сумму 200000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Основание для сотрудничества	Трудовой договор от 10.01.2015 г.

Таблица 5 – Сведения об юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка.ру»
Юридический адрес	455000, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Герцена, д.29
Почтовый адрес	455001, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. Герцена, д.29
ОГРН	№ 1387676002332, дата присвоения 25.12.11 г.

Банковские реквизиты	Р/счет 65849657398523790043, в Магнитогорском филиале ОАО «Челябинвестбанка» БИК 900678734 К/счет 22005898120006789321, ОКАТО 754365385677
Контактные телефоны	(3422) 21-53-85, 26-48-91
e-mail	mgn@appraiser.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Страховой полис: №411 сроком действия с 15.08.2022 г. по 15.08.2023 г. в «АльфаСтрахование» ОАО, г. Магнитогорск на сумму 400000 рублей.

Таблица 6 – Сведения о заказчике оценки

Ф.И.О. заказчика	Воронцов Александр Александрович
Паспортные данные и регистрация по месту жительства собственника	Дата рождения 10.03.1979 г., место рождения: Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, паспорт № 79999195664, выдан 21 декабря 1999 г., орган, выдавший документ: Отделение №1 УФМС России по Челябинской области в Ленинском р-не г. Магнитогорска. Адрес регистрации: Челябинская область, г. Магнитогорск, пер. Спартаковский, д.6, корпус № 1, кв.32

Документы оценщика приведены в приложении Б.

1.6 Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Таблица 7 – Сведения об объекте оценки и применяемых стандартах

Тип оцениваемого имущества:	Недвижимое имущество – двухкомнатная квартира общей площадью 48,1 кв.м расположенной в жилом доме по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, пер. Спартаковский, д.6, корпус № 1, кв.32.
Оцениваемые права:	Право собственности
Собственник недвижимости	Воронцов Александр Александрович, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 74-74-33/168/2011-256 выдано 06.08.2013 г.г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости с целью купли - продажи.
Период проведения оценки:	с 2 февраля 2023 г. по 14 февраля 2023 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	14 февраля 2023 г.
Основание для проведения работ:	Договор № 03/2023 от 2 февраля 2023 г.
Применяемые стандарты оценки, как обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности	В ходе выполнения настоящей работы по определению Рыночной стоимости недвижимого имущества применялись следующие стандарты оценки: 1) Приложение 1 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные

	<p>понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)».</p> <p>2) Приложение 2 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости(ФСО II)».</p> <p>3) Приложение 3 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки(ФСО III)».</p> <p>4) Приложение 4 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку(ФСО IV)».</p> <p>5) Приложение 5 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы(ФСО V)».</p> <p>6) Приложение 6 к Приказу Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке(ФСО VI)».</p> <p>7) Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (ред. 14.04.2022) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».</p>
--	---

1.7 Оцениваемые права

Целью и задачей оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимого имущества с целью купли – продажи.

По договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Форма представления результата:

Работа представлена как единое целое, согласно предложенному алгоритму, включая теоретические сведения.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному;
- материал изложен четко, рационально, отражена справедливость и правдивость выводов.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (указание сведений содержат логические ошибки);

– материал изложен четко, рационально, однако встречаются логические неточности, но не более 3.

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками в оформлении;

- объем работы значительно меньше заданного (отсутствуют теоретические сведения, количество логических ошибок от 4 до 5).

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;

- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.1 Описание объекта оценки

Практическое занятие № 44 Описание объекта оценки

Цель: формировать и идентифицировать объекты оценки, в т.ч. фотографировать состояние и письменно его фиксировать.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- идентифицировать объекты оценки для определения стоимостей;
- отражать состояние и особенности объектов для определения стоимостей при фотографировании;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.
Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

- Охарактеризовать местоположение, здание и объект оценки (квартиры/дома и земельного участка) в табличной форме.
- Оформление фрагмента «Описание объекта оценки» в Отчёте выполнить в указанных ниже таблицах в соответствии с индивидуальным объектом оценки.
- Описать физический износ конструктивных элементов объекта оценки (таблица 1 - пример).

Краткие теоретические сведения согласно разделу II Содержание отчета об оценке, пп10 (ФСО VI).

Точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу - реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта оценки.

Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики, а также правовой статус объекта:

1. Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы по объекту недвижимости (договор купли-продажи, свидетельство на право собственности, выписка из ЕГРН и др.);
2. Документы по земельному участку (договор аренды, свидетельство на право собственности, кадастровый план, план границ, кадастровая справка и пр.);
3. Документы, свидетельствующие о градостроительных ограничениях (акт разрешенного использования, документы о принадлежности объекта к памятникам, наличие рекреационных зон и др.)
4. Документы по обременениям (договора аренды, залога и др.);
5. Документы технической инвентаризации (технические паспорта, экспликации, поэтажные планы и пр.);

6. Проектная документация, исполнительная документация по строительству. Документы о проведении реконструкции, расширении, модернизации;
7. Эксплуатационная документация;
8. Справка о коммунальных платежах с указанием структуры.

Осмотр объекта и фотофиксация.

Осмотр объекта включает следующие составляющие.

- Осмотр местоположения;
- Осмотр конструктивных, объемно-планировочных характеристик;
- Осмотр инженерных коммуникаций;
- Фиксация строительной готовности;
- Фиксация технического состояния;
- Фотофиксация.

Фотофиксация предполагает фиксацию окружения, подъездов, переднего и заднего фасада здания, помещений разного конструктива, функционала, строительной готовности и технического состояния, особенностей объекта, а также других значимых ценообразующих характеристик объекта в случае их обнаружения.

Проведенный осмотр должен позволять составить исчерпывающее описание видимых ценообразующих факторов объекта, указанных далее.

Описание объекта оценки

Правовые характеристики. В данном разделе описываются все имеющиеся правоотношения в отношении объекта оценки и отдельных его составляющих. Указываются виды прав и обременений, субъекты прав, срочность прав, реквизиты правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. При наличии инвестиционного контракта указываются права и обязательства сторон, условия их изменения. Все документы, описывающие права на объект оценки приводятся в приложении к отчету.

Физические характеристики. Описание объекта должно включать необходимые и достаточные ценообразующие факторы объекта оценки.

Описание объекта оценки должно содержать следующие разделы: идентификацию объекта оценки, описание местоположения, описание земельного участка и описание улучшений. В разделе идентификации однозначно и кратко на основе поставленной задачи формулируется объект оценки. В частности указывается наименование, точный адрес, состав объекта оценки.

Местоположение.

Выбор границ описания и анализа местоположения определяется территориальными границами влияния внешней среды на стоимость объекта.

Наиболее существенными и типичными факторами местоположения являются следующие:

- удаленность от центра города и локальных центров влияния (станций метро и центральных магистралей, оживленных улиц);
- развитость социально-бытовой инфраструктуры: наличие школ, детских садов, объектов культуры, магазинов и др.;
- окружающая застройка (плотность, высотность, функциональное назначение, уровень потребительских характеристик);
- наличие конкурирующих объектов;
- транспортная доступность объекта для клиентов, поставщиков и работников посредством общественного транспорта (характеризуемой расстоянием до остановок и наличием различных видов транспорта), доступности для личного транспорта, характеризующей наличием автостоянок и удобных подъездов;
- инженерные сети, обеспеченность техническими мощностями;
- экологические условия;

– городское зонирование территории: дифференцированные ставки земельного налога и ставки аренды земельных участков, определяющие обязательные платежи за пользование или владение земельным участком;

- природно-климатические условия (климатические, геологические, гидрогеологические);
- перспективные планы развития квартала, района, города.

Основные характеристики земельного участка:

- адрес, кадастровый номер;
- площадь;
- оформленные права на земельный участок;
- разрешенное использование;
- разрешенная максимальная этажность и /или максимальная плотность застройки;
- форма;
- геологические, гидрогеологические, сейсмологические, топографические характеристики;
- улучшения, относящиеся к земельному участку (инженерные коммуникации, благоустройство, озеленение, дороги, тротуары, подъездные пути, ограждение, парковка);
- охрана территории;
- размер платы за землю (арендная плата или земельный налог);
- наличие обременений, сервитутов.

Улучшения

Описание улучшений включает следующие составляющие:

- общая информация;
- характеристики строения;
- характеристики помещений;
- специальная информация;
- строительная готовность и техническое состояние.

Общая информация:

- балансовая стоимость;
- год ввода в эксплуатацию;
- год последнего капремонта, реконструкции;
- серия типового проекта;
- строительный объем, общая площадь, площадь застройки;
- этажность;
- историческая и архитектурная ценность.
- текущее использование;
- группа капитальности.

Характеристики строения включают конструктивную схему (каркасная с полным или неполным каркасом, бескаркасная) и конструктивные решения и материал основных конструкций: фундаменты, стены, перегородки, перекрытия, каркас (колонны, балки, фермы), кровля, наружная отделка, проемы, элементы междуэтажных сообщений (лестницы, лифты, подъемники) и др. (крыльца, балконы, мусоропровод, фонари), а также обеспеченность инженерными коммуникациями.

Характеристик помещений:

- функциональное зонирование;
- общая площадь с разбивкой по этажам;
- потенциально сдаваемая (арендопригодная) площадь, полезная площадь;
- высота помещений;
- наличие отдельного входа;

- внутренняя отделка;
- инженерное оборудование, в том числе специальное (холодильное, крановое и др.);

Специальная информация:

- оплата коммунальных услуг,
- налог на имущество;
- платежи по страховке,
- содержание территории,
- расходы по управлению, охране, обслуживанию;
- затраты на текущие ремонты;
- история объекта;
- действующие арендные ставки;
- количество арендаторов;
- типичные сроки аренды;
- вакантность помещений, потери от смены арендаторов.

Порядок выполнения работы:

Изучить примеры (см. «Ход работы») и выполнить задание (см. задание).

Ход работы:

Количественные и качественные характеристика оцениваемого объекта (пример 1).

Таблица 1 -Основные сведения об объекте оценки (пример 1 по квартире)

Сведения	Характеристик сведений
Местоположение	Россия, Челябинская область, г. Магнитогорск, ул. _____
Собственник недвижимости	Ф.И.О., что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права _____ выд. _____
Количество жилых комнат	Трехкомнатная квартира
Общая площадь	
Этаж / этажность дома	3 / 5 эт.
Кадастровый (условный) номер	
Назначение	Жилое
Фактическое использование	По назначению
Инженерные сети	Водопровод (центральный), канализация (центральная), отопление (центральное), горячее водоснабжение (центральное), электроснабжение (центральное), газоснабжение (центральное), телевидение
Стены жилого дома	Блочный
Внутренняя отделка	Квартира в хорошем состоянии, качество отделки – повышенная, комнаты оклеены обоями, на полу – ламинат, потолок – подвесной, окна пластиковые, двери – деревянные, ванная и туалет – стены и пол – керамическая плитка, «теплый пол».

Таблица 2 - Описание жилого дома, где находится объект оценки

Элемент описания	Описание элемента			
Административный / муниципальный округ				
Тип дома	монолитный	кирпичный	блочный	панельный
				-

Год постройки			
Наличие информации о планах на капремонт, снос или реконструкцию	присутствует	отсутствует	
Этажность дома			
Технический этаж/подвал (для квартиры на последнем/первом этаже)	присутствует	отсутствует	
Перекрытия	железобетонные	деревянные	смешанные
			-
Здание имеет износ более 60%	Имеет	Не имеет	

Таблица 3 - Общие характеристика местоположения объекта оценки

Элемент описания	Описание элемента	
Адрес	455000, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. _____	
Административный округ	Ленинский район г. Магнитогорска	
Локальные особенности расположения: -транспортная доступность -удаленность от центра города	Транспортная доступность хорошая: автомобильный транспорт, общественный транспорт: маршрутное такси, автобус, трамвай в 5-ти минутах ходьбы. Жилой дом располагается в 62 - м микрорайоне. Удаление от центральной части города около 2 км.	
Качество обустройства двора	Внутридомовая территория обустроена хорошо: присутствует детская площадка, подъезды и подходы к дому заасфальтированы, наземная парковка автотранспорта организована – при отсутствии свободных парковочных мест осуществляется стихийно на газонах и тротуарах придомовой территории, подземная парковка отсутствует.	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка хорошая. Жилой массив удален от промышленных предприятий.	
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Школа	На расстоянии 50 м располагается средняя общеобразовательная школа № 58, на расстоянии 100м – гимназия № 53.
	Детский сад	На расстоянии 100 м располагается Центр развития ребенка – детский сад № 178
	Отделение банка	На расстоянии 50 м Банкомат, Кредит Урал Банк АО
	Предприятия службы быта	В соседнем доме (Ленинградская 15) находится салон – парикмахерская, ателье.
	Отделение Почты	На расстоянии 200 м отделение Почты России № 23
	Торговые предприятия	На расстоянии 50 – сеть магазинов «Глория 7/12», Продуктовый магазин «Вестник», Мясная пекарня и пр.
	Аптека	На расстоянии 50 м. Сеть аптек «Фармленд»
	Поликлиника	На расстоянии 500 м располагается Поликлиника № 2, АНО МСЧ
	Зона отдыха	Возле дома кофейня. В качестве организованной зоны отдыха можно выделить обустроенную детскую площадку, расположенную на внутриквартальной территории На расстоянии 500 м – Площадь им. Орджоникидзе, сквер.
Состояние прилегающей территории	Придомовая территория благоустроена, имеются зеленые насаждения.	

Фотографии объекта оценки приведены на рисунках с № по-№.

Количественные и качественные характеристика оцениваемого объекта (пример 2)

Таблица 1 -Основные сведения об объекте оценки (пример 2 по дому с землей)

№	Наименование объекта оценки	Год постройки, ввода в эксплуатацию
1	Жилой дом общей площадью _____ м2, кадастровый номер _____, расположенного по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____	2017
2	Земельный участок площадью _____ м2, из категории земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками, с кадастровым номером _____, расположенный по адресу: Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____	-

Таблица 10 - Описание земельного участка, занимаемого жилым домом

Земельный участок, площадь 723 м2	
Сегмент рынка	Рынок земельных участков
Текущее использование	Застройка жилым домом
Вид данных	Оценка
Местоположение	Челябинская область, г. Магнитогорск, _____
Вид права	Собственность _____.
Площадь участка	
Кадастровый номер	
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Отдельно стоящие односемейные дома с прилегающими земельными участками
Состояние участка	Хорошее
Наличие объектов недвижимости на земельном участке	- Жилой дом, общей площадью _____ м2, кадастровый номер _____
Кадастровая стоимость, руб.	_____ руб.
Неблагоприятные условия окружающей среды	Нет
Рельеф и почвы	Рельеф участка ровный. Землеустроительных и иных инженерно- изыскательских работ в процессе оценки не проводилось. В своей оценке мы исходили из того, что на территории нет почв и грунтов, неблагоприятно влияющих на здания и сооружения
Наличие сервитутов	Отсутствуют
Наличие обременений	Отсутствуют
Принадлежность к охраняемым археологическим ценным землям	К охраняемым объектам не относится.
Наличие инженерных коммуникаций	К земельному участку подведены все инженерные коммуникации поселка

Таблица 2 – Описание и характеристика объекта оценки - жилого дома

Показатель	Характеристика
Тип объекта	жилой дом
Адрес (местоположение)	Челябинская обл., г. Магнитогорск, _____
Имущественные права на объект оценки	право собственности
Существующие ограничения (обременения) права	не зарегистрировано
Субъект (субъекты) права	Иванова Наталья Юрьевна
Кадастровый (условный) номер	
Год постройки	
Износ, %	
Общая площадь, кв.м	
Площадь жилая, кв.м	

Площадь подсобная, кв.м	
Строительный объем, кв.м	
Количество уровней (этажей) в здании	1 этаж
Группа капитальности	IV
Конструктивные элементы: - фундамент - стены - перегородки - перекрытия - кровля - полы - проемы оконные - проемы дверные - внутренние отделочные работы	заливной бетонный бревно гипсокартон доски металл профлист линолеум, доски деревянные деревянные (улучшенного качества) обои, пластиковые панели
Состояние внутренней отделки	среднее «экономичный ремонт»
Коммуникации: электричество канализация отопление водоснабжение газоснабжение	центральное автономная печное автономное отсутствует
Текущее использование	для проживания

Таблица 3- Описание местонахождения объекта

Элемент описания	Характеристика элемента описания	
Адрес	Россия, г. Магнитогорск, пос. Прибрежный, Орджоникидзевский район, _____	
Административный округ	Орджоникидзевский р-н, правобережная часть города	
Локальные особенности расположения: - транспортная доступность -удаленность от центра города	Объект оценки расположен в правобережной части г. Магнитогорска. Транспортная доступность хорошая: автомобильный транспорт, маршрутное такси, автобус.	
Качество обустройства двора	Подъезды к дому асфальтированы, проход к дому по участку замощен. Территория земельного участка благоустроена	
Экологическая обстановка	Экологическая обстановка благоприятная	
Объекты инфраструктуры	Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивной индивидуальной жилой застройкой вокруг.	
Объекты социальной инфраструктуры, находящиеся в пределах шаговой доступности (менее 1 км.)	Торговые предприятия	На расстоянии 300-400 м расположен продуктовый магазин, небольшие частные торговые ларьки.
	Зона отдыха	В качестве организованной зоны отдыха можно выделить придомовую территорию

Таблица 4 - Физический износ конструктивных элементов

№ п/п	Название конструктивных элементов	Процент износа
1	Фундаменты	12
2	Стены и перегородки	10
3	Перекрытия	8
4	Крыши	16
5	Полы	13

6	Проемы	10
7	Отделочные работы	3
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	5
9	Прочие работы	8

Фотографии объекта оценки приведены на рисунках с № по №.

Форма представления результата: описание объекта оценки и физического износа конструктивных элементов.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе;
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками в оформлении;
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.6 Затратный подход к оценке недвижимости

Практическое занятие № 45

Применение затратного подхода к оценке недвижимости. Инструкция практического применения сборника укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС). Расчёт полной восстановительной стоимости единицы 1 м³ с применением сборника УПВС.

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей затратным подходом, а также письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Провести оценку рыночной стоимости объекта недвижимости затратным методом (используя сборники УПВС), данные по объекту приведены в таблице 1,2. Расчет отразить в таблицах 4,5.

Таблица 1 - Данные по оцениваемому объекту для расчета затратным методом

Объект оценки	Гостиница, 4-этажная, крупноблочная
Место расположение	г. Верхнеуральск
Характеристика здания:	
фундаменты	из сборных бетонных блоков
стены	из крупных бетонных блоков
перегородки	гипсолитовые, частично дощатые, оштукатуренные
перекрытия	железобетонные
кровля	из оцинкованной стали по деревянным стропилам
полы	паркетные

Имеется: центральное отопление, горячее водоснабжение с ваннами, водопровод, канализация, электроосвещение, лифт.

Фасад здания оштукатурен цветным цементом – известковым раствором с мраморной крошкой, средней сложности.

Таблица 2 – Данные для промежуточного расчета в затратном подходе

Наименование показателя	Ед. измерения	Показатель
Строительный объем	м ³	10 000
Площадь	м ²	3000

Таблица 3 - Физический износ конструктивных элементов

№ п/п	Название конструктивных элементов	Процент износа
1	Фундаменты	12
2	Стены и перегородки	10

3	Перекрытия	8
4	Крыши	16
5	Полы	13
6	Проемы	10
7	Отделочные работы	3
8	Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	5
9	Прочие работы	8

Таблица 4 - Определение полной восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование объекта оценки	Ед. измерения	Кол-во ед. измерения	Стоимость ед. измерения	ПВС в ценах 1970 г.	Индекс перехода к ценам 1984 г.	Территориальный коэффициент удорожания сметной стоимости по Чел. Области	Индекс перехода к настоящим ценам	ПВС в настоящих ценах	Прибыль предпринимателя (Ппр)	ПВС с учетом Ппр	НДС	ПВС с учетом НДС
Гостиница 4-х этажная,	м ³	10 000	УПВС №, таб.		1,2	1,01			1,3			

Таблица 5 - Расчет физического износа и остаточной стоимости конструктивных элементов

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента	ПВС, руб.	Физический износ конструктивных элементов, %	Физический износ конструктивных элементов, руб.	Остаточная стоимость конструктивных элементов, руб.
1	Фундамент					
2	Стены и перегородки					
3	Перекрытия					
4	Крыша					
5	Полы					
6	Проемы					
7	Отделочные работы					
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрообор.					
9	Прочие работы					
Итого:						

Порядок выполнения работы: (см. задание).

Форма представления результата: выполненное задание

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические при расчете остаточной стоимости);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические при расчете остаточной стоимости);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.6 Затратный подход к оценке недвижимости

Практическое занятие № 46

Практическое задание Расчёт полной восстановительной стоимости объекта недвижимости. Расчёт полной стоимости замещения. Расчёт остаточной стоимости с учётом износа

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей затратным подходом, а также письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Рассчитать остаточную стоимость объекта оценки и износ объекта недвижимости с применением сборника ВСН. Расчет выполнить в таблице 1. В качестве полной восстановительной стоимости (таблица 1) принять среднюю рыночную стоимость объекта, определенную в результате анализа рынка недвижимости (практическая № 1) по своему сегменту.

Таблица 1 - Расчет физического износа и остаточной стоимости конструктивных элементов

№ п.п.	Наименование конструктивного элемента	Удельный вес конструктивного элемента	ПВС, руб.	Физический износ конструктивных элементов, %	Физический износ конструктивных элементов, руб.	Остаточная стоимость конструктивных элементов, руб.
1	Фундамент					
2	Стены и перегородки					
3	Перекрытия					
4	Крыша					
5	Полы					
6	Проемы					
7	Отделочные работы					
8	Внутреннее санитарно-техническое и электрообор.					
9	Прочие работы					
Итого:						

Порядок выполнения работы: (см. задание).

Форма представления результата: таблица 1.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

– содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;

– работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;

– объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

– содержание работы соответствует заданной тематике;

– студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);

– в оформлении работы допущены неточности;

– объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

– содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);

– объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.7 Сравнительный подход в оценке недвижимости

Практическое занятие № 47

Алгоритм и область применения метода сравнительного анализа продаж. Выбор единиц и элементов сравнения. Способы и техника корректировок.

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей сравнительным подходом, а также письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Оценить стоимость объекта оценки методом сравнительного анализа продаж (табл. 3). Исходные данные (таблица 1,2).

Таблица 1- Исходные данные для оценки объекта методом сравнительного анализа продаж по цене продажи объекта аналога.

Объект-аналог/Цена продажи, руб.	Вариант 1	Вариант 2	Вариант3	Вариант 4	Вариант 5	Вариант 6
№1	1800000	1520000	1485000	1400000	1780000	1250000
№2	1500000	1540000	1430000	1380000	1750000	1300000
№3	1470000	1490000	1450000	1360000	1790000	1400000
№4	1450000	1440000	1400000	1390 000	1760 000	1350000

Таблица 2 – Исходные данные по аналогам с учетом факторов

Факторы	"Цена" фактора, руб.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия продаж	20000	рыночные	рыночные	льготные	рыночные	рыночные
Местоположение	20000	---	сходное	сходное	сходное	хуже
Телефон	7000	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует	отсутствует
Сигнализация	8000	отсутствует	отсутствует	присутствует	отсутствует	отсутствует
Пластиковые окна	22000	отсутствуют	присутствуют	отсутствуют	отсутствуют	присутствуют
Сан/узел	20000	раздельн.	раздельн.	раздельн.	совместн.	совместн
НТВ+ антенна	10000	отсутствует	отсутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Площадь квартиры, м ²		50	48	49	50	47

Таблица 3 - Расчет рыночной стоимости объекта сравнительным подходом

Факторы	"Цена" фактора, руб.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Условия продаж	20000	рыночные	рыночные	льготные	рыночные	рыночные
Корректировка, руб.						
Местоположение	20000	---	сходное	сходное	сходное	хуже
Корректировка, руб.						
Телефон	7000	присутствует	присутствует	присутствует	присутствует	нет
Корректировка, руб.						
Сигнализация	8000	отсутствует	отсутствует	присутствует	отсутствует	отсутствует
Корректировка, руб.						
Пластиковые окна	22000	отсутствуют	присутствуют	отсутствуют	отсутствуют	присутствуют
Корректировка, руб.						
Сан/узел	20000	раздельн.	раздельн.	раздельн.	совместн.	совместн
Корректировка, руб.						
НТВ+ антенна	10000	отсутствует	отсутствует	присутствует	отсутствует	присутствует
Корректировка, руб.						
Площадь квартиры, м ²	-	50	48	49	50	47
Корректировка, руб.						
Скорректированная стоимость, руб.						
Средневзвешенная стоимость объекта оценки, руб.						

Порядок выполнения работы: (см. задание).

Форма представления результата: таблица 3.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.7 Сравнительный подход в оценке недвижимости

Практическое занятие № 48

Практическое задание Расчет стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей сравнительным подходом, а также письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь:

- использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей;
- письменно фиксировать состояние и особенности объектов для определения стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Выбрать аналоги для объекта оценки и выполнить расчет сравнительным подходом, методом САП, используя обоснование корректировок, приведенное ниже. Расчет выполнить по образцу таблицы 2.

Обоснование корректировок

Корректировка по условиям торгового учета учитывает возможность торгового учета и снижения стоимости путем переговоров продавца и покупателя в среднем на 3-5%. Корректировка учитывается при получении информации о возможности торгового учета при прозвоне аналогов.

Корректировка на условия сделки подразумевает. Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного жилья взамен того, которое продается. Чистая продажа – покупатель не связан с ожиданием подбора иного жилья, взамен продаваемого. Величина корректировки составляет 3-5%.

Корректировка по месторасположению подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Величина поправки на месторасположение 2-5%.

Корректировка на этаж учитывает снижение стоимости объекта за счет расположения на крайних этажах (первый этаж – 2-5%, последний этаж – 1-2%).

Корректировка по площади учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Данная поправка вносится только в случае, если площадь объекта оценки отклоняется от площади аналога более чем на 20 кв.м. Величина корректировки рассчитывается на основании соотношения цен недвижимости больших и меньших размеров, составляет 2-4%.

Корректировка на качество отделки учитывает разницу в качестве отделки объекта оценки по сравнению с качеством отделки аналогов. Величина поправки определяется экспертным путем, в соответствии со сложившимися на дату оценки цен на стройматериалы и работы специализированных организаций. Указывается в рублях.

Таблица 1 - Корректировка на качество отделки

Сопоставимый объект ►	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Под чистовую отделку	Требуется косметический ремонт	Хорошее	Евроремонт (повышенное качество отделки)	Эксклюзивный евроремонт
Объект оценки ▼							
Без отделки	0	-1 200	-2 500	-4 000	-6 000	-10 000	-15 000
Требуется капитальный ремонт	1 200	0	-1 300	-2 800	-4 800	-8 800	-13 800
Под чистовую отделку	2 500	1 300	0	-1 500	-2 500	-7 500	-12 500
Требуется косметический ремонт	4 000	2 800	1 500	0	-2 000	-4 000	-8 500
Хорошее	6 000	4 800	2 500	2 000	0	-4 000	-9 000
Евроремонт (повышенное качество отделки)	10 000	8 800	7 500	6 000	4 000	0	-5 000
Эксклюзивный евроремонт	15 000	13 800	12 500	11 000	9 000	5 000	0

Корректировка на наличие балкона/лоджии подразумевает увеличение стоимости квартиры при наличии данного вида улучшения, составляет 1-2%.

Корректировка на санузел подразумевает предпочтительность выбора квартиры с отдельным санузлом перед совмещенным, составляет 1-2%.

Таблица 2 - Корректировочная таблица

Характеристики	Объект оценки	Аналог				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Описание Аналогов						
Источник информации	Двухкомнатная квартира	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/	http://www.citystar.ru/
Адрес	г. Магнитогорск, ул. Зеленый Лог, д.35 корп.4, кв. 3	г. Магнитогорск, ул. Жукова, д.24	г. Магнитогорск, пр. Ленина, д. 142	г. Магнитогорск, пр. Карла Маркса, д.220	г. Магнитогорск, ул. 50 Лет Магнитки, д. 50	г. Магнитогорск, ул. 50 Лет Магнитки, д. 50
Цена предложения, руб.	-	1850000	1500000	1830000	1740000	1650000
Транспортная доступность	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт	Транспортная доступность средняя: автомобильный, общественный транспорт

Характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог №5
	Выход на ул. Зеленый Лог, пр. Карла Маркса	Выход на ул. Зеленый Лог, Жукова	Выход на пр. Ленина	Выход на ул. Зеленый Лог, пр. Карла Маркса	Выход на ул.50 лет Магнитки, Советская	Выход на ул.50 лет Магнитки, Советская
Тип дома, этажность	Панельный 10-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом	Панельный 16-ти этажный дом	Панельный 10-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом	Панельный 9-ти этажный дом
Этаж расположения Объекта	1-й этаж	9-й этаж	14-й этаж	6-й этаж	9-й этаж	1-й этаж
Общая площадь, кв.м	50,1	55	48	57	49	49
Площадь кухни, кв.м	11,8	9,0	9,0	-	9,0	9,0
Цена 1 кв.м, руб.		33 636	31 250	32 105	35 510	33 673
Внесение корректировок						
Поправка на уторговывание		Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Корректировка, %		-3	-3	-3	-3	-3
Условия сделки	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка, %		0	0	0	0	0
Месторасположение	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная часть города.	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная часть города.	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная часть города.	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная часть города.	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная часть города.	Жилой дом расположен в Орджоникидзевском р-не г. Магнитогорска, правобережная часть города.
	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.	Незначительная удаленность от центра города. Инфраструктура, окружающая объект, обусловлена массивным жилым комплексом вокруг: продуктовые магазины, школы, д\сад, аптеки расположены с непосредственной близости от объекта оценки.

Характеристики	Объект оценки	Аналог					Аналог №5
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	
							объекта оценки..
	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий	В ближайшем окружении нет промышленных предприятий
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0	0
Количество комнат/общая площадь, кв.м	2/50,1	2/55	2/48	2/57	2/49	2/49	2/49
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0	0
Этаж/этажность	1-й этаж/10	9-й этаж/9	14-й этаж/16	6-й этаж/10	9-й этаж/9	1-й этаж/9	1-й этаж/9
Корректировка, %	-	0	-2	-2	0	0	0
Балкон/лоджия	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	-	0	0	0	0	0	0
Санузел	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный	Совмещенный
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0	0
Общая корректировка, %		-3	-5	-5	-3	-3	-3
Стоимость 1 кв.м после процентной поправки, руб./кв.м	-	32 627	29 688	30 500	34 448	32 663	32 663
Состояние Объекта оценки (внутренняя отделка)	Отделка не завершена, оборудование не установлено	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка не завершена, оборудование не установлено	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее	Отделка завершена, оборудование установлено. Состояние хорошее
Абсолютная поправка/попра вка на состояние внутренней отделки, руб. за	-	- 2500 руб. за 1 кв.м.	0 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.	- 2500 руб. за 1 кв.м.

Характеристики	Объект оценки	Аналог				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№5
1 кв.м						
Скорректированная стоимость 1 кв.м, руб.	-	30127	29688	28000	31948	30163
Среднее значение стоимости за 1 кв.м, руб.			29985			
Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, руб.			1502249			

Таким образом, рыночная стоимость двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: 455000, Россия, Челябинская обл., г. Магнитогорск, ул. Зеленый Лог, д. 35, корп. 4 кв. 3, определенная сравнительным подходом (метод сравнения продаж) с учетом округления на дату оценки составляет 1500000 (один миллион пятьсот тысяч) рублей.

Порядок выполнения работы:(см. задание).

Форма представления результата: расчет по образцу таблицы 2.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется студенту, если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.8 Временная теория стоимости денег

Практическое занятие № 49

Решение задач с применением ШФСП, расчёты стоимости объекта недвижимости с применением коэффициентов приведения: F1, F2, F3, F4, F15, F6.

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей доходным подходом.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Выполнить в задачах, указанных преподавателем требуемое действие (решить).

Задача 1

Через 3 года Вы планируете купить недвижимость, которая стоит 700000 руб. Каким должен быть месячный (годовой) депозит, если ставка по вкладу 8% годовых?

Задача 2

Вам для покупки объекта недвижимости необходимо взять кредит под 15% годовых на 7 лет. Сумма кредита равна 534000 рублей. Определите размер выплаты, которую необходимо вносить ежемесячно.

Задача 3

Стоимость нового объекта имущества для ООО «Восток» составляет 600000 рублей.

Определите сумму, ежемесячно вносимую в банк под 15% годовых для покупки данного объекта.

Задача 4

Вам необходимо за 3 года накопить 80000 руб. Рассчитайте, какую сумму необходимо положить на счет под 13% годовых (при ежемесячном накоплении процентов и ежегодном).

Задача 5

Вы положили на депозит 140000 рублей, на 10 лет, под 14% годовых. Рассчитайте сумму к концу 10 года, если банк начисляет проценты ежемесячно.

Задача 6

Аренда здания приносит его владельцу в течение 3 лет доход в следующих размерах:

1 год – 750000 рублей;

2 год – 768000 рублей;

3 год – 800000 рублей.

4 Определите доход, который получит владелец здания за 3 года, приведенный к текущей стоимости, если ставка дисконта 10%.

Порядок выполнения работы: в соответствии с алгоритмом, предложенным на аудиторном занятии.

Примеры и теоретическая информация приведена ниже.

F1 Накопленная сумма единицы.

Будущая стоимость единицы (Future Value) – сумма, до которой увеличивается одна денежная единица, если её инвестировать на определенное количество периодов n по определенной сложной процентной ставке i .

$$FV = PV(1+i)^n ,$$

где FV – будущая стоимость текущего капитала

PV – текущая стоимость капитала (Present Value)

i – ставка процента

n – количество периодов

При более частом начислении процента:

$$FV = PV \left(1 + \frac{i}{k} \right)^{nk}$$

k – количество периодов начисления в году

Для обеспечения расчетов по оценке денежных потоков с заданными характеристиками (время, период поступления доходов, ставка %), существуют таблицы содержащие факторы сложного %, которые отражают изменение стоимости одной денежной единицы во времени. Создателями таблицы являются Фридман Дж., Ордуэй Ник.

Пример: Владелец 10000 руб. предполагает инвестировать свои деньги на банковский депозит под 8% годовых на 5 лет. Сколько будет на счету денежных средств к концу пятого года при условии начисления процентов ежегодно, ежемесячно?

Дано:

PV = 100000 руб.

i = 8%

n = 5 лет

k = 12

k = 1

FV - ?

Решение

Ответ:

F4 Текущая стоимость единицы

Текущая стоимость единицы — это величина, обратная накопленной сумме единицы. Это сегодняшняя стоимость единицы, которая должна быть получена в будущем при заданном периоде n, и процентной ставки i.

$$PV = FV \frac{1}{(1 + i)^n}$$

При более частом начислении %:

$$PV = \frac{FV}{\left(1 + \frac{i}{k} \right)^{nk}}$$

Пример: Какую сумму необходимо сегодня депонировать в банк, начисляющий 11 % годовых при ежегодном и ежемесячном накоплении, для того чтобы через 5 лет получить 100000руб.?

Дано:

FV = 100000 руб.

i = 11%

n = 5 лет

k = 12

k = 1

PV - ?

Решение

Ответ:

F2 Накопление единицы за период

Фактор накопления единицы за период – суммарное накопление по серии взносов в одну денежную единицу вносимых в конце каждого периода по истечении установленного срока n , при определенной ставке i .

$$FV = PMT \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

При более частом накоплении:

$$FV = PMT \frac{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk} - 1}{\frac{i}{k}}$$

Пример: Ежемесячные платежи по аренде поступают в конце каждого месяца в размере 20000 руб. Какова будущая стоимость платежей к концу 2 года при ставке процента 11 %?

Дано:
PMT = 20000 руб.
 $i = 11\%$
 $n = 2$ лет
 $k = 12$

Решение

FV - ?

Ответ:

F3 Фактор фонда возмещения

Фактор фонда возмещения показывает денежную сумму равновеликого периодического взноса, который необходимо вносить в конце каждого периода для того, чтобы через заданное число периодов накопить одну денежную единицу при заданной ставке i .

$$PMT = FV \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

При более частом накоплении:

$$PMT = FV \frac{\frac{i}{k}}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk} - 1}$$

Пример: В течение 5 лет требуется накопить 400 000 руб. депонируя равные денежные суммы. Ставка по вкладу 11% годовых. Каким должен быть месячный (годовой) депозит?

Дано:
FV = 400000 руб.
 $i = 11\%$
 $n = 5$ лет
 $k = 12$
 $k = 1$

Решение

PMT - ?

Ответ:

F5 Текущая стоимость единичного аннуитета

Показывает текущую стоимость равномерного потока дохода. Первое поступление происходит в конце первого периода; последующие – в конце каждого последующего периода

$$PV = PMT \frac{1 - \frac{1}{(1 + i)^n}}{i}$$

При более частом накоплении:

$$PV = PMT \frac{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk}}}{\frac{i}{k}}$$

Пример: Какова текущая стоимость арендных платежей, поступающих в конце каждого года (месяца) в размере 4000 руб. на протяжении 5 лет при ставке дисконта 10%

Дано:
 PMT = 4000 руб.
 i = 10%
 n = 5 лет
 k = 12
 k = 1
 PV - ?

Решение

Ответ:

Ф6 Взнос на амортизацию единицы

Взнос на амортизацию единицы – показывает равновеликий регулярный платеж, необходимый для полной амортизации (погашения) кредита, по которому выплачивается процент I в течение периода n.

Каждый равновеликий взнос на амортизацию единицы включает:

- Процент- доход на инвестиции;
- Выплаты части первоначальной суммы кредита.

$$PMT = PV \frac{i}{1 - \frac{1}{(1 + i)^n}}$$

При более частом накоплении:

$$PMT = PV \frac{\frac{i}{k}}{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{k}\right)^{nk}}}$$

Пример: Какими должны быть ежемесячные (годовые) выплаты по самоамортизирующемуся кредиту в 380 000 руб., предоставленному под 15% годовых на 5 лет?

Дано:
 PV = 380000 руб.
 i = 15%
 n = 5 лет
 k = 12

Решение

k = 1

РМТ - ?

Ответ:

Форма представления результата: выполненное задание.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;

– работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;

– объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике;

– студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);

– в оформлении работы допущены неточности;

– объем работы соответствует заданному или незначительно меньше.

Оценка «удовлетворительно» выставляется, если:

– содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

– работа оформлена с ошибками (арифметические и логические, например неправильно выбрана формула для расчета);

– объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется, если:

– не раскрыта основная тема работы;

– оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;

– объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.9 Доходный подход в оценке недвижимости

Практическое занятие № 50

Расчёт стоимости недвижимости методом прямой капитализации доходов

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей доходным подходом.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

В составе предприятия имеются следующие объекты (см. таблицу 1, 2). В соответствии с заданием рассчитать стоимость предприятия методом прямой капитализации доходов.

Таблица 1 – Исходные данные для расчета МПК

№ п/п	Наименование объекта оценки	Функциональное назначение помещений	Площадь, м ²
1	Ангар		1 050
2	Здание обменного пункта		940
3	Склад материальный		2 900
4	Тракторный цех с пристройкой		1 180
5	Здание гаража		1 360
6	Здание мастерских		450
7	Административное здание		45
8	Здание ККП		4 448
9	Здание цеха с пристройкой		2 580
10	Здание СТОА с пристройкой		362
11	Цех-мойка		750
12	Заводоуправление		800

Таблица 2 - Исходные данные по вариантам

Исходные данные	Ед. изм.	Вариант					
		1	2	3	4	5	6
Объекты, находящиеся в составе предприятия		1,3,5,7,9,11	2,4,6,8,10,12	1,2,6,7,11,12	3,4,5,8,9,10	1,2,3,4,5,6	7,8,9,10,11,12
Арендные ставки в месяц							

Производственные здания	руб./м ²	2 000	2 500	1 500	1 700	2 100	1 850
Складские здания	руб./м ²	950	800	500	900	800	750
Административные	руб./м ²	2 100	2 200	2 150	2 160	1 900	3 000
Загрузка площадей	%	100	85	97	96	85	80
Потери при сборе арендных площадей	%	5	4	7	3	2	4
Операционные расходы	%	32	30	28	29	30	31
Ставки капитализации для помещений							
Производственные здания	%	18	17	15	16	17	16
Складские здания	%	12	19	18	19	18	21
Административные	%	21	22	21	20	23	20

Порядок выполнения работы (по вариантам):

- определить функциональное назначение помещения.
- определить ПВД;
- определить ДВД;
- определить ЧОД;
- определить стоимость объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации доходов.

Форма представления результата: расчет стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации доходов.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется студенту:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);

- в оформлении работы допущены неточности;

- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше.

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;

- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);

- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.9 Доходный подход в оценке недвижимости

Практическое занятие № 51

Определение ставки (коэффициента) капитализации

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей доходным подходом.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание: рассчитать ставку капитализации, используя алгоритм, представленный ниже.

Для расчета общего коэффициента капитализации наиболее часто применяются следующие метод:

1. Метод кумулятивного построения (суммирования).
2. Метод сравнения продаж;

1. Метод кумулятивного построения

Метод кумулятивного построения делит общий коэффициент капитализации (R_o) на

составные части:

А) процент на капитал (процентная ставка, ставка дохода на инвестиции, ставка дисконта) (on);

Б) норма возврата капитала (погашение) (of).

$$R_o = on + \Delta \cdot of ,$$

где Δ - снижение стоимости недвижимости, изнашиваемая часть активов

Рассмотрим определение ставки капитализации методом кумулятивного построения (с учетом возмещения капитальных затрат) в таблице 1.

Таблица 1 – Определение ставки капитализации методом кумулятивного построения

Обозначение основных составляющих ставки капитализации	№ п/п	Показатели	Определение величины показателя
<p>Процент на капитал</p> <p>он</p> $on = R_{безр.} + R_p + R_l + R_{инв} ,$ <p>где $R_{безр.}$ - безрисковая процентная ставка, %;</p> <p>R_p - поправка на риск (премия за риск вложения в недвижимость, %;</p> <p>R_l - поправка на ликвидность данного вида недвижимости, т.е. насколько быстро актив может быть превращен в наличные денежные средства, %;</p> <p>$R_{инв.}$ - вознаграждение за</p>	1	$R_{безр.}$	Безрисковая процентная ставка, т.е. процентная ставка по денежным вкладам в наиболее надежный банк страны (может быть определена по уровню банковского процента на капитал) (7,1%)
	2	R_p	Определяется экспертно на среднем уровне, равной 2,5%
	3	R_l	$R_l = R_{безр.} \cdot T_{эксп} / 12$ <p>Срок экспозиции ($T_{эксп.}$, n) на сегменте оцениваемого объекта составляет 6 месяцев.</p> $R_l = 7,1\% \cdot 0,5 = 3,55\%$
	4	$R_{инв.}$	Определена экспертно на среднем уровне, принята равной 2,5%

управление инвестициями в зависимости от их сложности и рискованности (премия за риск инвестиционного менеджмента), %;			
Процент на капитал – итоговое значение	5	on	$on = 7,1 + 2,5 + 3,55 + 2,5 = 15,65\%$
Норма возврата на капитал of% Примечание: <u>Причем этот элемент коэффициента капитализации применяется только к изнашиваемой части активов</u>	1	of	Возврат капитала по фонду возмещения, образованного по безрисковой процентной ставке (метод Хоскольда). В некоторых случаях инвестиции являются настолько прибыльными, что возможность реинвестирования их по той же процентной ставке, что и у первоначального вложения, считается маловероятной. Для реинвестируемых средств возможно получение дохода по более низкой, безрисковой ставке процента. $of = S_{ff}(n, Y_{безр.})$ S_{ff} - фактор фонда возмещения. $of = \frac{R_{безр.}}{(1 + R_{безр.})^n - 1}$ $of = \frac{0,071}{(1 + 0,071)^{20} - 1} = 2,4\%$
C_a изменение стоимости недвижимости через n лет, % (Δ)	2		Нормативный срок службы оцениваемого здания составляет 100 лет. Доля земельного участка на оцениваемом объекте составляет примерно 20%. Хронологический возраст оцениваемого здания – 80 лет. Значит, в соответствии со строительными нормами через 20 лет оцениваемый объект потеряет 80% своей стоимости; т.е. доля снижения стоимости 80% через 20 лет.
Ставка капитализации			$R_o = on + \Delta \cdot of$ $R_o = 0,1565 + 0,8 \cdot 0,024 = 17,57\%$

Пример. Инвестиционный проект предусматривает ежегодный 12%ный доход на инвестиции (капитал) в течение 5 лет. Суммы в счет возврата инвестиций могут быть без риска реинвестированы по ставке 6%.

Решение. Если норма возврата капитала равна 0,1773964, что представляет собой фактор возмещения для 6% за 5 лет, то коэффициент капитализации равен 0,2973964 (0,12 + 0,1773964).

Также известны два других способа возмещения инвестиционной суммы:

– прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) – предполагает, что возмещение основной суммы долга происходит ежегодно равными частями, сумма которых равна величине первоначального инвестированного капитала.

– равномерно-аннуитетное возмещение капитала (метод Инвуда) – или возврат капитала по фонду возмещения, образованного по ставке дохода на инвестиции. Норма возврата инвестиций как составная часть коэффициента капитализации равна фактору фонда возмещения при той же процентной ставке (рисковой), что и по инвестициям;

2. Метод сравнения продаж (рыночной выжимки)

Для расчета используются рыночные данные по сопоставимым проданным объектам. Сравнимые объекты- аналоги должны совпадать с оцениваемым объектом по своему

функциональному назначению, условиям финансирования и условиям рынка, местоположению и ожидаемому изменению стоимости.

Общий коэффициент капитализации определяется по следующей формуле:

$$R_o = \frac{ЧД}{Ц_{пр}},$$

где ЧД-чистый операционный доход;

$C_{пр}$ - цена продажи

Обычно в качестве окончательной величины общего коэффициента капитализации выбирается средняя арифметическая или модальная величина.

Пример, приведен в таблице 2.

Таблица 2 – Расчет общего коэффициента капитализации методом сравнения продаж

Показатель	Объект			
	№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Цена продажи объекта, руб. (Цпр)	2200000	1900000	1490000	1750000
Чистый операционный доход (ЧД)	407500	340000	270000	320000
Ставка капитализации (R)	0,185	0,179	0,181	0,183
Среднее значение ставки капитализации	0,182			

Порядок выполнения работы: рассчитать по предложенному алгоритму коэффициент капитализации

Форма представления результата: рассчитанная ставка капитализации.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.9 Доходный подход в оценке недвижимости

Практическое занятие № 52

Расчёт стоимости недвижимости методом дисконтированных денежных потоков.

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей доходным подходом.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Рассчитать доходным подходом (методом дисконтирования денежных потоков) стоимость объекта недвижимости, используя данные таблицы 1. Расчеты свести в таблицу 2.

Краткие теоретические сведения.

Расчеты по заданию строите на основе следующих формул:

$$\text{ПВД} = \text{Ар} * \text{S} * 12 \text{ мес} (*\text{кол-во этажей})$$

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * k_{\text{заг}}$$

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

$$\text{Р}_{\text{рек}} = \text{Р}_{\text{рек}} * \text{S} (*\text{кол-во этажей})$$

Остаточная стоимость заполняется из графы "Итого остаточная стоимость" по затратному подходу

$$\text{А}_{\text{м}} = \text{С}_{\text{ост}} * \%_{\text{ам}} / 100$$

$$\text{Н}_{\text{и}} = \text{С}_{\text{ост}} * \% / 100$$

$$\text{П}_{\text{нал}} = \text{ЧОД} - \text{Р}_{\text{рек}} - \text{А}_{\text{м}} - \text{Н}_{\text{и}} - \text{Н}_{\text{з}}$$

$$\text{Н}_{\text{п}} = \text{П}_{\text{нал}} * \% / 100$$

$$\text{П}_{\text{чис}} = \text{ЧОД} - \text{Р}_{\text{рек}} - \text{Н}_{\text{и}} - \text{Н}_{\text{з}} - \text{Н}_{\text{п}}$$

Ставка дисконтирования берется исходя из задания, в зависимости от года холдингового периода по F4 «Таблиц сложного процента»

$$\text{Текущая стоимость} = \text{П}_{\text{чис}} * \text{Ставка дисконта}$$

$$\text{Текущая стоимость реверсии} = (\text{С}_{\text{он}} \text{ в конце холдингового периода} - \text{Р}_{\text{пр}}) * \text{F4}$$

$$\text{С}_{\text{оо}} = \sum \text{Текущих стоимостей потока доходов} + \text{Текущая стоимость реверсии}$$

Таблица 1 - Исходные данные для выполнения расчетов

Наименование показателя	Единицы измерения	Показатель
Строительный объем	м^3	4000
Площадь	м^2	400
Коэффициент загрузки, в т.ч.		
в первые два года	%	69
в последующие	%	90
Арендная плата за пользование, в т.ч.		
помещением	руб./ м^2	100
увеличение арендной платы за год	%	3

Амортизация (год)	%	2
Операционные расходы 1,2 год	руб.	259200
Операционные расходы 3,4 год		увеличиваются на 6% относительно предыдущего периода
Налог на имущество	%	2,2
Земельный налог	%	1,5
Кадастровая стоимость земельного участка	руб.	3000000
Налог на прибыль (год)	%	20
Ставки дисконтирования, в т.ч.		
1-2 год	%	18
3-4 год	%	16
Холдинговый период	лет	4
Стоимость ОО в конце холдингового периода	руб.	3300000
Ставка реверсии	%	13
Продолжительность реконструкции	месяцев	6
Затраты на реконструкцию	руб./ м ²	200
Остаточная стоимость недвижимости (по затратному подходу или по документам)	руб.	5500000

Таблица 2 - Стоимость объекта оценки по доходному подходу методом дисконтирования денежных потоков

Год	ПВД	ДВД	ОР	ЧОД	Затраты на реконстр.	Остаточная стоимость ОН	Амортизация	Налог на имущество	Земельный налог	Прибыль налогооблагаемая	Налог на прибыль	Чистая прибыль	Ставка дисконта	Текущая стоимость
1														
2														
3														
4														
<i>Текущая стоимость денежного потока</i>														
<i>Текущая стоимость реверсии</i>														
<i>Стоимость объекта оценки</i>														

Порядок выполнения работы:

- Ознакомьтесь с теоретическим материалом конспекта лекций по теме "Метод дисконтирования денежных потоков".
- выполните расчет по алгоритму на основании исходных данных.

Форма представления результата: рассчитанная стоимость объекта оценки.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.10 Оценка рыночной стоимости земельных участков

Практическое занятие № 53

Решение задач по определению стоимости земельных участков с применением общеизвестных методов оценки

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимости земельных участков.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Решить задачи.

Задача 1

Оцениваемый объект недвижимости, включающий земельный участок и типовое здание. Общая площадь здания 1000 кв. м. Время постройки – январь 1996 г. Типичный срок экономической жизни здания 80 лет. Физический износ рассчитывается исходя из срока жизни здания. С учетом нормальной эксплуатации здания величина эффективного возраста принята равной хронологическому возрасту здания. Другие виды износа здания отсутствуют. Стоимость единого объекта недвижимости в расчете на 1 кв. м общей площади здания, определяется методом сравнения продаж и составляет 145000 руб. Анализ рынка показывает. Что затраты на создание улучшений, т.е прямые и косвенные издержки на строительство аналогичного здания составляют 138000 рублей/кв.м. Прибыль инвестора составляет 20% от затрат на строительство. Оценить стоимость земельного участка методом выделения на дату оценки.

Задача 2

В городском микрорайоне старой жилой застройки не было продаж незастроенных земельных участков. Однако, по трем другим микрорайонам жилой застройки в сопоставимой ценовой зоне имеются следующие данные:

Район	Средняя стоимость земли, руб.	Средняя стоимость объекта, руб.	Доля земли в общей стоимости объекта
1	133115	1183962	
2	137836	1199954	
3	136284	1189090	

Рассчитать стоимость земельного участка методом распределения, если оцениваемый объект недавно продан за 1188985 руб.

Задача 3.

Оцениваемый земельный участок площадью 100 га с недавно построенным зданием стоимостью 150000000 руб. Продолжительность экономической полезной жизни здания – 90 лет, возмещение инвестиций в здание осуществляется по методу Ринга (прямолинейным методом), Ставка дохода на инвестиции для данного объекта недвижимости определена в 20,5%. Площадь помещения здания, сдаваемых в аренду – 9535 кв.м. Ставка арендной платы 7000 рублей за 1 кв.м в год, потеря от недозагрузки 10%, операционные и прочие расходы – 5500000 рублей.

Определить стоимость земельного участка доходным подходом.

Порядок выполнения работы:

Согласно предложенному алгоритму, выполнить расчеты.

Форма представления результата:

Расчет стоимости земельных участков.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется студенту, если:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.11 Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости

Практическое занятие № 54

Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимости земельных участков.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание: Оценить стоимость объекта оценки методом сравнения продаж. Таблицу 1 и обоснование корректировок принять как исходные данные. Расчет выполнить по образцу таблицы 2.

Обоснование корректировок

Корректирующие коэффициенты взяты из справочника оценщика недвижимости, под редакцией Лейфера Л.А. Том III Земельные участки.

Корректировка по условиям торга – на рынке купли-продажи недвижимости сложилась ситуация, что объект недвижимости, независимо от назначения, приобретает не всегда по первоначальной цене предложения, которая указана в открытом доступе. При продаже ликвидных объектов цена сделки и цена предложения максимально приближены или совпадают. При исследовании сложившейся ситуации на рынке, а также на основании нормативно методической литературы («Справочник оценщика недвижимости») величина поправки на торг для земельных участков составляет от 5% – 12%, с учетом риэлтерских услуг (рисунок 1). Принимаем значение равное 6%.

Границы расширенного интервала значений
скидки на торг

Таблица 78

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под промышленную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

Рисунок 1 – Величина поправки на торг для земельных участков

Корректировка по месторасположению – подразумевает оптимальное расположение объекта оценки относительно оживленного места и развитой инфраструктуры, а также учитывает престижность района. Величина поправки на месторасположение 2–5%.

Корректировка по площади – учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (квадратный метр) с увеличением площади объекта в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Данная тенденция «не работает» на рынке дорогостоящей недвижимости, где типичный покупатель, скорее всего, захочет иметь участок достаточной площади как для организации строительства дома, так и для соответствующего благоустройства участка.

Корректировка на качество благоустройства территории – важным ценообразующим фактором является наличие инженерных коммуникаций на земельном участке, отсутствие или наличие которых существенно влияет на стоимость объектов недвижимости. В предложениях по продаже объектов среди основных коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также отопление, водоснабжение и канализация. Наибольшие цены запрашиваются за объекты, обеспеченные всеми коммуникациями, по мере снижения числа коммуникаций цены снижаются (рисунок 2). Принимаем значение равное 16%.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,10	1,25
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,18	1,10	1,26
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,17	1,10	1,25
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,10	1,27
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,20	1,12	1,28
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией	1,16	1,09	1,24

Рисунок 2 – Величина поправки на качества благоустройства территории

Корректировка на созданную инфраструктуру – поселка учитывает степень развития социальной, транспортной и культурной инфраструктуры поселка (наличие магазинов, детских садов, школ, поликлиник, предприятий бытового обслуживания населения и т.п.). Величина поправки на созданную инфраструктуру составляет 5–7%.

Корректировка на наличие права собственности на земельный участок – учитывает возможность снижения стоимости участка за счет отсутствия права собственности на него (альтернативный вариант – долгосрочная аренда). Определяется путем переговоров продавца и покупателя и составляет в среднем до 15%.

Таблица 1 – Сравнение вариантов объектов–аналогов

Данные об объекте	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	п. ж/д ст. Субутак, ул. Октябрьская, д. №2	ст. Гумбейка ул. Зеленая 25	п. Наровчатка ул. Полевая 14	п. Наровчатка, ул. Кооперативная	п. Наровчатка ул. Полевая

Данные об объекте	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Объект	Земельный участок площадью 1930 кв.м	Земельный участок площадью 2000 кв.м	Земельный участок площадью 1500 кв.м	Земельный участок площадью 1200 кв.м	Земельный участок площадью 1500 кв.м
Цена продажи, рублей	-	200000 руб. за участок или 100 руб. за кв.м	380000 руб. за участок или 253 руб. за кв.м	200000 руб. за участок или 167 руб. за кв.м	230000 руб. за участок или 153 руб. за кв.м
Дата продажи	-	В продаже	В продаже	В продаже	В продаже
Источник информации	-	http://www.avito.ru	http://www.avito.ru	http://www.avito.ru	http://www.avito.ru
Условия продажи	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Степень благоустройства территории, организация въезда, наличие коммуникаций	поселок, коммуникации проведены, подъезды не асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы	поселок, коммуникации проведены, подъезды асфальтированы
Право собственности на объект недвижимости	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность

Таблица 2 – Корректировка цен

Цены и поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена продажи, кв.м, руб.	-	200000 руб. за участок или 100 руб. за кв.м	380000 руб. за участок или 253 руб. за кв.м	200000 руб. за участок или 167 руб. за кв.м	230000 руб. за участок или 153 руб. за кв.м
На привлекательность местоположения	п. ж/д ст. Субутак, ул. Октябрьская, д. №2	ст, Гумбейка ул. Зеленая 25	п. Наровчатка ул. Полевая 14	п. Наровчатка, ул. Кооперативная	п. Наровчатка ул. Полевая
корректировка	-				
На площадь участка	Земельный участок площадью 1930 кв.м	Земельный участок площадью 2000 кв.м	Земельный участок площадью 1500 кв.м	Земельный участок площадью 1200 кв.м	Земельный участок площадью 1500 кв.м
корректировка	-				
На благоустройство (инж. сети, коммуникации, организацию подъездных путей)	инженерные сети поселка: электричество	инженерные сети поселка: электричество	инженерные сети поселка: газ, электричество	инженерные сети поселка: газ, электричество	инженерные сети поселка: газ, электричество

Цены и поправки	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
корректировка	-				
На созданную инфраструктуру (сооружения и постройки)	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка	жилые дома поселка
корректировка	-				
На право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	-				
Торг	-	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен	Торг уместен
Корректировка	-				
скорректированная ставка, руб/кв.м	-				
Средневзвешенная ставка, руб. за кв.м					
Стоимость земельного участка площадью 1930 кв.м, руб.					

Порядок выполнения работы (см. задание).

Форма представления результата: Расчет рыночной стоимости земельного участка

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.11 Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости

Практическое занятие № 55

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости. Анализ полученных результатов, сопоставление

Цель: формировать умение использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимости недвижимого имущества.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: использовать формулы для промежуточных расчетов при определении стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Задача 1.

Обобщить результаты, полученные подходами, и сделать вывод об итоговой величине стоимости объекта оценки, если использовался сравнительный и доходные подходы (таблица 33), сделать вывод.

Таблица 1 – Согласование итоговой стоимости объекта оценки

Наименование подхода	Сравнительный	Доходный
Полученная рыночная стоимость, руб.	1845000	1115000
Весовая доля		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.		

Задача 2 (с краткой теоретической справкой)

Рассчитать рыночную стоимость (согласовать результаты расчетов) объекта оценки, если использовался затратный и сравнительный подходы (таблица 2), сделать вывод.

Теоретическая справка

В процессе оценки использовались **затратный и сравнительный** подходы для определения рыночной стоимости объекта оценки. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух методов.

Целью согласования результатов использования методов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимости оценки.

Затратный подход учитывает затраты, издержки на возведение строений, но не учитывает конъюнктуру рынка. Учитывая вышесказанное, а также характеристику технического состояния объекта оценки, затратному подходу оценщик присвоил удельный вес в окончательной рыночной стоимости – 5%.

Сравнительный подход показывает равновесную рыночную ситуацию на дату оценки. Рыночная стоимость, определенная в рамках метода прямого сравнения, по мнению оценщиков, является наиболее корректной, так как учитывает условия сложившегося рынка недвижимости, поэтому сравнительному (рыночному) подходу оценщик придает наибольший вес в сравнении с затратным подходом - 95 %

Рыночная стоимость оцениваемого объекта определена как средневзвешенная величина по удельным весам между затратным и сравнительным (рыночным) подходами.

Таблица 2 - Согласование результатов оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость определенная сравнительным (рыночным) подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество (индивидуальный жилой дом и земельный участок) расположенные по адресу:.....	1941036	2138400	---	
Удельный вес			---	
ИТОГО:				

Порядок выполнения работы: (см. задание).

Форма представления результата: Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости

Критерии оценки:

Оценка «5» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «4» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «3» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «2» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.

Тема 3.11 Согласование результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости

Практическое занятие № 56 Оформление отчета об оценке

Цель: формировать умение составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей.

Выполнив работу, Вы будете:

уметь: составлять и брошюровать итоговый документ об определении стоимостей.

Материальное обеспечение:

Мультимедийные средства хранения, передачи и представления информации.

Учебно-методическая документация, дидактические средства.

Задание:

Используя работы, выполненные ранее (описание объекта оценки, анализ состояния рынка недвижимости района расположения объекта оценки, общие сведения, расчеты стоимости объекта недвижимости, согласование результатов), составьте отчет об оценке объекта недвижимости, расположенный по конкретному адресу (вариатив).

Макет отчета и образцы приведены на образовательном портале в соответствующем курсе.

Порядок выполнения работы: используя исходные данные и макет отчета об оценке, составить запрашиваемый документ.

Форма представления результата: составленный отчет об оценке.

Критерии оценки:

Оценка «отлично» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, студент показывает системные и полные знания и умения по данному вопросу;
- работа оформлена в соответствии с рекомендациями преподавателя;
- объем работы соответствует заданному.

Оценка «хорошо» выставляется если:

- содержание работы соответствует заданной тематике;
- студент допускает небольшие неточности или некоторые ошибки в данном вопросе (арифметические);
- в оформлении работы допущены неточности;
- объем работы соответствует заданному или незначительно меньше;

Оценка «удовлетворительно» выставляется:

- содержание работы соответствует заданной тематике, но в работе отсутствуют значительные элементы по содержанию работы или материал по теме изложен нелогично, нечетко представлено основное содержание вопроса;
- работа оформлена с ошибками (арифметические и логические);
- объем работы значительно меньше заданного.

Оценка «неудовлетворительно» выставляется:

- не раскрыта основная тема работы;
- оформление работы не соответствует требованиям преподавателя;
- объем работы не соответствует заданному.